



Datum
2022-03-01

Diarienummer
KS-2021/1217

Samrådsredogörelse – Detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken) inom Flemingsberg, Huddinge kommun

Sammanfattning

Samråd genomfördes under tiden 29 november - 29 december 2021 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på Servicecenter, kommunens hemsida samt bibliotek.

Yttranden har inkommit från tolv av remissinstanserna, en sakägare och en övrig. Nio remissinstanser har inte svarat och fem remissinstanser har svarat att de inte har någon erinran. Inkomna synpunkter har främst handlat om dagvatten och skyfall samt medskick till genomförandet. De flesta synpunkter har hanterats genom förtydliganden i planhandlingarna och utredningarna samt åtgärder kopplade till mark- och genomförandeavtalet. En del ändringar har gjorts i planförslaget.

Förändringar i plankartan

Bland annat följande ändringar har gjorts i plankartan:

- Ytor för tillfällig användning har lagts till
- Yta för upphävande av gällande detaljplaner har lagts till
- Utformningsbestämmelser på allmän plats har lagts till
- Ett E-område har lagts till
- Ett u-område har lagts till
- Högsta tillåtna nockhöjd har justerats

Samrådsredogörelsens innehåll

Samrådsredogörelse – Detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken) inom Flemingsberg, Huddinge kommun	1
Sammanfattning	1
Förändringar i plankartan.....	1
Beskrivning av ärendet	2
Hur har samrådet gått till?	2
Inkomna yttranden från remissinstanser	2
Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning	14
Inkomna yttranden från övriga	15



Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsens förvaltning fick i september 2021 i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en detaljplan för del av Visättra 1:1 (Centralmarken).

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för kontor och verksamheter samt allmän plats för gata, torg och park. Bebyggelsen syftar till att skapa arbetsplatsintensiva verksamheter inom stationsnära läge i Flemingsberg och genom en hög arkitektonisk kvalitet bidra till attraktiva och levande stadsrum. Gatan syftar till att ge åtkomst till intilliggande bebyggelse och samtidigt utgöra en viktig koppling för allmänheten. Torget och parken syftar till att skapa allmänna mötesplatser med en mänsklig skala som kompletterar bebyggelsen.

Detaljplanen ska även möjliggöra intentionerna i utvecklingsplanen för Flemingsberg och planprogrammet för Flemingsbergsdalen avseende framtida markanvändning och sammankopplad bebyggelsestruktur som förmår binda samman Visättra med Flemingsbergsdalen.

Detaljplanen för del av Visättra 1:1 (Centralmarken) har tagits fram av en projektgrupp under ledning av plansektionen på kommunstyrelsens förvaltning.

Hur har samrådet gått till?

Samråd har skett under tiden 29 november – 29 december. Information om planförslaget har skickats till berörda sakägare, myndigheter, nämnder med flera. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Huddinge kommuns servicecenter och hemsida.

Inkomna remissvar och yttranden har sammanställts och sammanfattats i denna samrådsredogörelse men finns tillgängliga i sin helhet i kommunens planakt. Samtliga remissvar och yttranden bemöts i kommentarer nedan.

Inkomna yttranden från remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt översvämningsrisk och risk för skred.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till naturmiljö, luftkvalitet, markföroreningar samt vattenverksamhet.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN)

Kommunen behöver tydligt redovisa att det är tillräckligt att bibehålla befintlig belastning utifrån ett recipientperspektiv. Den redovisade belastningen och halterna behöver sättas i relation till vad som krävs för att Orlången ska kunna nå god status. Krävs åtgärder utanför planområdet för att uppnå detta behöver kommunen visa hur dessa åtgärder kan säkerställas.



Kommunen behöver beakta att gröna tak istället för att bidra till att MKN vatten kan följas kan vara en källa till näringsämnen både i anläggningsskede och vid skötsel. Det framgår inte i planhandlingarna om vegetationstäckta tak är en förutsättning för att inte påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Om det är en förutsättning, behöver kommunen se över andra lösningar, eftersom typ av vegetation inte går att reglera i en detaljplan. Både skötsel och val av vegetation är av betydelse för att inte bli en källa till näringsämnen.

Länsstyrelsen anser att det finns för få provpunkter inom och i närheten av parken för att det ska vara säkerställt hur föroreningen är avgränsad. Kommunen behöver tydligt redovisa hur den tänkta dagvattenhanteringen inom och utanför parkmarken förhåller sig till markföroreningen och visa att det inte föreligger någon risk för att riktvärdena för ytvatten överskrids.

De dagvattenåtgärder som kommunen kommer att anlägga behöver vidare säkerställas genom att avsätta yta i plankartan och/eller genom planbestämmelser så långt det är möjligt.

Översvämningsrisk

För att säkerställa att vattnet avrinner och fördröjs enligt förslaget i dagvattenutredningen behöver kommunen reglera höjdsättningen i plankartan. Även kapaciteten på skyfallsytan behöver säkerställas i plankartan.

Regulatorvägen kommer fortsatt utgöra ett skyfallstråk. Kommunen behöver säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon längs Regulatorvägen eftersom mer vatten kommer rinna längs vägen efter planens genomförande.

Risk för skred

Kommunen behöver visa att slänten mot Kvarnängsvägen är stabil för befintliga och kommande förhållanden.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Naturmiljö

Kommunen bör förtydliga om planens genomförande kan påverka det svaga gröna sambandet mellan Hanvedenkilen och Bornsökilen. Beskrivningen bör utgå både från den aktuella planen men även planens relation till övriga planer och projekt i Flemingsbergsdalen för att synliggöra och bedöma storleken av eventuella kumulativa effekter på grönstrukturen i området.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot att de utpekade skyddsvärda träden avverkas. Detta yttrande kan likställas med samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Det är positivt att kommunen avser genomföra skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder för förluster av naturvärden och ekosystemtjänster inom planområdet.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen kan utifrån sina kartunderlag inte se att det finns något markavvattnande dike eller bäck inom området. Om genomförandet av planen är beroende av en godkänd anmälan till vattenverksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken, rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen anmäler i god tid.



Kommentar:

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Miljökvalitetsnormer för vatten

Kommunen har förtydligat dagvattenutredningen och planbeskrivningen så att det nu tydligt redovisas att det är tillräckligt att bibehålla befintlig belastning utifrån ett recipientperspektiv. Kommunens bedömning är att de åtgärder som ska genomföras inom detaljplanen är väl tilltagna och av hög kvalitet. Detta tillsammans med åtgärder som har större effekt i andra delar av Orslångens avrinningsområde gör att Orslången kan nå god status. Reningsåtgärder planeras utanför detaljplanen vilket säkerställs genom avtal mellan kommunen och exploatör.

Kommunen är medveten om att val av skötsel har betydelse för om gröna tak blir en källa till näringsämnen. De gröna taken inom detaljplanen ska skötas på ett sätt så att de inte blir en källa till näringsämnen. De gröna taken är inte en förutsättning för att påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten, detta är nu förtydligat i dagvattenutredningen och planbeskrivningen.

Fler grundvattenprover vid parken har nu tagits. I markmiljöundersökningen och i planbeskrivningen har det förtydligats att påträffade föroreningar bedöms vara lokalt avgränsade och ytligt förekommande. Därmed är bedömningen att det inte föreligger någon risk för att riktvärdena för ytvatten överskrids. I dagvattenutredningen och planbeskrivningen har det förtydligats hur dagvattenhanteringen inom parkmarken förhåller sig till markföroreningen.

Det finns ytor avsatta i plankartan för de dagvattenåtgärder som kommunen kommer att anlägga. Utformningsbestämmelser för skyfall har lagts till på parken och lokalgatan, vilket även säkerställer ytor för rening. Mer styrande planbestämmelser än så bedöms inte lämpligt.

Översvämningsrisk

Plankartan har nu reviderats med höjdsättning på gatan. Planbestämmelser har även lagts till som anger att parken ska kunna översvämmas och gatan ska utformas för avrinning.

Det har förtydligats i dagvattenutredningen och planbeskrivningen att det inte föreligger någon risk för framkomligheten på Regulatorvägen med hänsyn till ökade flöden ut från planen vid skyfall.

Risk för skred

Geoteknikutredningen och planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande kring stabiliteten i slänten mot Kvarnängsvägen.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Kommunen har förtydligat i planbeskrivningen angående det svaga gröna sambandet.



*Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet
Kommunen noterar rekommendationen.*

Lantmäterimyndigheten, Huddinge

Planen innehåller inga ledningsreservat (u-områden) vilket innebär att det inte finns förutsättningar för att bilda ledningsrätt med stöd av planen.

Lantmäterimyndigheten anser att det bör förtydligas att så som planen nu utformas - utan något ledningsreservat (u-område) för ledningar - förutsätter ett plangenomförande att ledningen ska flyttas.

I planbeskrivningen står att det inte finns några servitut inom planområdet. Det finns dock avtals servitut för Vattenfalls ledningar som går direkt norr om fastigheten som bör tas i beaktande. Kanske ingår de ledningarna i de som tas upp i sista stycket under rubriken ledningsrätt men det bör förtydligas under servitutsrubriken också.

Kommentar:

Ett u-område har nu lagts in i detaljplanen. Planbeskrivningen har förtydligats under servitutsrubriken.

Trafikverket

Buller

Ett framtidsscenario för 2040-2050 bör primärt utgå från en situation utan överdäckning.

En känslighetsanalys för buller bör göras utifrån ett scenario där två ytterligare spår har tillkommit mellan Järna och Flemingsberg.

Det bör framgå att inomhusnivåer enligt Boverkets byggregler även klaras utifrån ovan.

Luftfart

Samråd med LFV och berörd flygplats behöver ske.

Risk

Trafikverket hänvisar till länsstyrelsens bedömning.

Trafik

Det är viktigt att de trafikala konsekvenserna av planerad bebyggelse analyseras och att beroenden mellan nödvändiga åtgärder i infrastrukturen och den planerade utvecklingen i övrigt klargörs.

Även om aktuell plan är en mindre del av den planerade utvecklingen i Flemingsberg anser Trafikverket att planen bör innehålla en beskrivning av hur planens trafikstring kan påverka framkomlighet på statligt vägnät.

Kommentar:

Buller

Bullerutredningen har nu uppdaterats med ett scenario utan överdäckning, huruvida inomhusnivåer klaras utifrån detta har också uppdaterats. En känslighetsanalys för två ytterligare spår har inte gjorts då kommunen inte



bedömer det som aktuellt med hänsyn till detaljplanens förutsättningar. Detaljplanen medger kontor och verksamheter utan bullerkrav i fasad, avståndet till järnvägen är ca 240 meter och planerad bebyggelse i Flemingsbergsdalen kommer utgöra ytterligare bullerskydd.

Luftfart

Swedavia och Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet och har ingen erinran.

Risk

Noterat.

Trafik

Trafikutredningen har nu uppdaterats med en beskrivning av hur trafikallsträng kan påverka framkomlighet på statlig väg. Projektet bedöms inte påverka framkomligheten längs Huddingevägen.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Projektet Spårväg Syd ska inte omöjliggöra en förlängning av spårvägen mot Flemingsbergsdalen. Därav är det av vikt att aktuellt detaljplaneförslag, tillsammans med eventuella kommande planer på motsatt sida om Regulatorvägen, möjliggör en framtida förlängning av spårvägen. I det fall spårvägen och den kommunala exploateringen sker parallellt behövs samverkan under byggskedet för de två projekten.

Trafikutredningen konstaterar att ingen busstrafik planeras inom planområdet. Trafikförvaltningen vill dock lyfta att områdets in- och utfarter kan komma att påverka framkomlighet för buss på de gator som ligger i direkt anslutning till planområdet. Garageinfarten på Kvarnängsvägen behöver exempelvis studeras noggrant så att framkomlighetsproblem för busstrafiken inte uppstår.

Kommentar:

Kommunen ser fram emot fortsatt samverkan kring spårväg syd. In- och utfarter har studerats och bedöms inte påverka framkomlighet för buss. Den låga trafikmängd som prognosticeras för detaljplanen bedöms inte medföra kapacitetsbegränsning i korsningen mellan in- och utfarten från parkeringsgaraget och Kvarnängsvägen och trafiken förväntas ha god framkomlighet i korsningen. Lastfickan på Kvarnängsvägen är 3,2 meter bred och följer Rigata-buss riktlinjer. Detaljprojektering är under pågående arbete.

Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen noterar informationen. Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av ledningar.



SRV Återvinning

Restaurangen

Dragvägen mellan avfallsutrymme och lastbilens uppställningsplats ska vara så kort som möjligt och inte överstiga 10 meter.

I ”Trafikutredning och handlingsplan mobilitet” på sida 22 och sida 23 står det olika skrivet kring torgets nivå och restaurangens leveranser.

Hiss ska undvikas i största möjliga mån men om ingen lämpligare lösning finns får hiss användas vid avfallstransport om den är besiktigad och godkänd för transport av skrymmande gods och om den har korgdörr.

Om man menar lyftbord ska även detta undvikas i största möjliga mån, men om ingen lämpligare lösning finns får lyftbord användas vid avfallstransport om den är besiktigad och godkänd för transport av skrymmande gods. Lyftbord utomhus är direkt olämpligt av driftsäkerhetsskäl, eftersom dessa generellt sett är känsliga för kyla och nederbörd.

Restauranger måste ha en fettavskiljare vilken behöver tömmas regelbundet. Då vi i underlaget inte kan utläsa var anslutningspunkten planeras vara placerad, antar vi att den kommer att vara mot torget där samma uppställningsplats för lastbil som för hämtning av avfall på Kvarnängsvägen kan användas.

För slangdragning

- Avstånd mellan uppställningsplats för tankbil och slambrunn ska vid hämtning inte överstiga 10 meter om inte särskilda skäl föreligger.
- Där slangdragning sker ska vägen vara fri från hinder i form av t.ex. staket, murar, stubbar, planteringar eller annan växtlighet.
- Slangen ska inte placeras där personer rör sig då slangen kan röra på sig vid tömning och leda till att personer snubblar.
- Nivåskillnader ska inte förekomma.

Lastgården

Av ”Trafikutredning och handlingsplan mobilitet” går det inte att utläsa om hämtning av avfall skall ske på markplan eller på lastkaj.

1. Vi har inga synpunkter om hämtning sker på markplan.
2. Om hämtning sker på lastkaj krävs en ramp ner till markplan.

Men, ramp ska undvikas i största möjliga mån. I de fall ramp inte kan undvikas ska rampen:

- Inte luta mer än 1:20 vid nybyggnation
- Ha minst 2 m långa vilplan
- Ha en höjdskillnad på högst 0,5 meter mellan vilplanen
- Ha en fri bredd på minst 1,3 meter,
- Vara fri från hinder, och
- Ha ett minst 40 mm högt avåkningskydd om det finns nivåskillnader mot omgivningen.
- Observera att kravet om att dragvägen ska vara max 10 meter även gäller vid användande av ramp.



Kommentar:

Restaurangen

Trafikutredningen och planbeskrivning är nu förtydligad avseende torgets nivå och restaurangens leveranser. I skede 1 finns nivåskillnad mellan avfallsrum och angöringsfickan på Kvarnäingsvägen. Nivåskillnaden motverkas genom att sopkärl placeras på befintlig marknivå vilket gör att dragvägen mellan sopkärl och lastficka blir flack. Dragvägen blir dock ca 17 meter men eftersom detta är en tillfällig lösning torde det vara acceptabelt, vilket har diskuterats med SRV.

I skede 2 finns utrymme för sopkärl för inom 10 meter från framtida lastficka.

Restaurangen planeras ha en fettavskiljare i fastigheten. Anslutningspunkten placeras nära lastfickan på Kvarnäingsvägen.

Lastgården

Kommunen noterar synpunkten. Hämtning av avfall för kontor och verksamheter sker på markplan på lokalgatan, dragvägen är kortare än 10 meter. Mellan soprum och uppställningsplats utformas ytan med nedfasad kantsten eller ramp.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA)

Befintliga ledningar

SVOA har befintliga ledningar i Regulatorvägen samt mellan planerad kontorsbyggnad och Kvarnäingsvägen. Säkerställ ett avstånd mellan ledning och byggnad samt mellan ledning och träd. Parken måste ta hänsyn till ledningarna, i tabell 5-1 på sid 16 i dagvattenutredningen ser det ut som att parken kommer sänkas 0,5 meter. Inga fasta konstruktioner får placeras ovanför va-ledningarna.

u-område

SVOA har skissat in ett u-område för de befintliga ledningarna som önskas få till i den nya planen. Utformningen av garagednedfarten behöver ta hänsyn till u-området och ledningarna.

Flytt av ledningar

Ingen flytt av va-ledningar krävs.

Nya allmänna va-ledningar inom detaljplanen

Hur ser man på den nya lokalgatan med vändplan, önskar man va-ledningar i den? Kvartersdagvatten ska inte blandas med skelettjordar eller regnbäddar på allmän platsmark.

Kapacitet i befintligt nät

Kapacitet finns troligtvis för att ansluta exploateringen till det befintliga va-nätet. SVOA utreder och återkommer i senare skede. Exploatören ansvarar för eventuell tryckstegring över en viss vattenpelare.

Anslutning

Befintliga ledningar i Regulatorvägen ligger i dagsläget på cirka 5 m djup. Ramböll utreder hur servisanslutning ska ske.

Synpunkter på planbeskrivningen

Förtydliga texten om ansvar för allmänna VA-ledningar enligt förslag från SVOA



samt lyft in i dagvattenutredningen. Förtydliga kring skredrisk. Kolla igenom checklistan generellt.

Synpunkter på plankartan

Saknar förklaring av Lr i plankartan, finns endast uttrit.

Synpunkter på dagvattenutredningen

Föreslår förtydliganden och kompletteringar på sida 7,13,14,15,16,21,24,26 och 27. Bland annat kring mindre/kraftigare regn, infiltrationsmöjligheter, rinnpilar, fördröjningsvolym, dimensionerande flöden enligt checklistan, avvattningsplan/bilaga 1, dagvattenanläggningarna, urspolning av våtmarksanläggningen i Flemingsbergsviken, översvämningsrisker utanför detaljplanen samt blandning av dagvatten från kvartersmark och allmän plats.

Kommentar:

Befintliga ledningar

Kommunen noterar vilka avstånd till ledningarna som behöver beaktas. Tabell 5-1 anger inte sänkning av marken utan vilket djup som föreslås för dagvattenanläggningen. Parken kommer ordnas med sin slutliga utformning först efter att ledningarna har tagits ur bruk, dessförinnan kommer provisoriska lösningar utformas i dialog med SVOA .

u-område

Detaljplanen har nu uppdaterats med ett u-område enligt SVOAs önskemål.

Flytt av ledningar

Kommunen noterar att ingen flytt av ledningar krävs. Däremot planeras SVOAs ledningar att tas ut bruk.

Nya allmänna va-ledningar inom detaljplanen

Systemhandling för lokalgatan och vändplanen pågår. Bedömningen är att dagvattenledningar behövs i lokalgatan.

Kapacitet i befintligt nät

Noterat

Anslutning

Noterat

Synpunkter på planbeskrivningen

Planbeskrivningen har förtydligats enligt SVOAs synpunkter.

Synpunkter på plankartan

Lr är en symbol i grundkartan som visar gällande ledningsrätt. Legenderna för grundkartan har nu uppdaterats.

Synpunkter på dagvattenutredningen

Dagvattenutredningen har i stort förtydligats enligt SVOAs synpunkter.

Risken för urspolning bedöms inte öka med det skyfallsvatten som kommer från centralmarken då dessa mängder är små sett till Flemingsbergsdalens avrinningsområde. Vi förstår problematiken med aggregerade skyfallsflöden från planprogrammet, men med den exploatering som planeras för



Flemingsbergsdalen så kommer skyfallsflödena minska i sin helhet. Det innebär alltså en förbättring mot nuvarande situation.

Därutöver föreslås åtgärder inom Visättra planprogram som innebär att ett flöde motsvarande ca 2600m³ och 2,7m³/s kommer styras om söderut, vilket innebär minskade skyfallsflöden ner mot Regulatorvägen och i sin tur våtmarken. Detta kommer också resultera i en bättre situation jämfört med nuläge.

Sett utifrån föroreningspåverkan så innebär planen en ickeförsämring av befintligt läge, dvs inget ytterligare orenat dagvatten tillkommer våtmarken med föreslagna dagvattenåtgärder. Dessutom planeras det för åtgärder utanför planområdet, intill detaljplanen för Operan och Dramaten, vilket säkerställs i mark- och genomförandeavtalet mellan kommunen och exploatören.

”30% ökat skyfallsflöde” är inte helt rätt. Däremot stämmer det att 30% av avrinningsområdet för den befintliga lågpunkten nu kommer riktas om och ledas via den nya gatan mot Regulatorvägen. Även om skyfallsflöden ökar ut från planen så bedöms det inte föreligga översvämningrisk/påverkan nedströms.

Kommunen planerar för dagvatten från kvartersmark och allmän plats inte ska blandas i parken, regnbäddarna eller skelettjordarna.

Svenska kraftnät

Det elektromagnetiska fältet som omger 220 kV-ledningen intill planområdet kan under vissa förutsättningar ge upphov till radiofrekventa störningar, exempelvis genom påverkan på känslig mätutrustning. ”Laborationsverksamhet med begränsad omgivningspåverkan” skulle därmed kunna påverkas av ledningen, beroende på typ av verksamhet.

Svenska kraftnät har planer på att riva ledningen. Inget beslut är ännu taget om det, då rivningen av ledningen förutsätter att sex andra projekt driftsätts i södra delen av Stockholm.

Svenska kraftnäts rekommendationer ska beaktas, se information nedan. Utöver det önskar vi ta del av framtida bygglov som rör det aktuella planområdet.

Kommentar:

Kommunen noterar att laborationsverksamhet skulle kunna påverkas av ledningen. Exploatören har fått information om detta och kommer anpassa delar av byggnaden om det blir nödvändigt.

Svenska kraftnät kommer få ta del av bygglovet som rör det aktuella planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB

Informerar om befintliga elnätanläggningar inom planområdet, flytt utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

För anslutning av el till fastigheten behöver Vattenfall Eldistribution uppföra en ny transformatorstation- E-området önskas vara 10x10. Ingen byggnad får hamna närmare än 5 meter till stationen.



Kommentar:

Kommunen noterar informationen. Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av ledningar.

Detaljplanen har uppdaterats med ett E-område för transformatorstation. Placering och storlek har stämts av mellan kommunen, exploatören och Vattenfall. Kommunen ser behov av fortsatt dialog kring projektering och gestaltning.

Locum AB

Refererar till tidigare inlämnade synpunkter från 2019. Föreslår att det görs en hinder- och bulleranalys av helikopter verksamhetens påverkan på tänkt byggnation och vice versa för att undvika negativ påverkan på helikoptertrafiken och att undvika framtida bullerklagomål på grund av startande och landande helikoptrar.

Kommentar:

Planförslaget har tagit hänsyn till den helikopterkorridor som Locum har tillhandahållit kommunen. En hinderanalys hos LFV har beställts av exploatören. Buller för helikopter har utretts i bullerutredningen för detaljplanen.

Bygglövs- och tillsynsnämnden

Buller

Förvaltningen vill belysa att det även är viktigt att planera för att minimera olägenheter gällande buller för boende under byggtiden.

Sulfid/Masshantering

Förvaltningen rekommenderar att upprätta en masshanteringsplan för att ur ett miljöperspektiv planera för att möjliggöra återanvändning och minska miljöpåverkan. Det är ett lagkrav i miljöbalken att möjliggöra återanvändning i så lång utsträckning som möjligt.

Hantering av massor med risk för sulfid ska alltid göras i samråd med tillsynsmyndighet och lämpligen ingå i ett kontrollprogram för omgivningspåverkan som tas fram i dialog med bygglövs- och tillsynsnämnden innan byggnation påbörjas.

Dagvatten och föroreningar

Det är enligt förvaltningen viktigt att planera för att minska belastning till recipienter i exploateringsområden för att förbättra föroreningssituationen.

Plankartan och planbeskrivningen

Förvaltningen hade gärna sett att förutsättningar för att vid ansökan om bygglov kunna åberopa att följa gestaltningsprogrammet, vilka nu saknas i planen.

Ett antal planbestämmelser där tolkningen är svår att följa upp behöver enligt förvaltningen förtydligas i planbeskrivningen, vilket beskrivs närmare under "Förvaltningens synpunkter."

Kommentar:

Buller



Samhällsbyggnadsavdelningen kommer jobba för att minimera olägenheter gällande buller för boenden under byggtiden.

Sulfid/Masshantering

En masshanteringsplan kommer upprättas. Exploatören har tagit fram ett PM om potentiellt sulfidhaltigt berg som samråds med samhällsbyggnadsavdelningen och miljötillsynsmyndigheten.

Dagvatten och föroreningar

Vid exploatering på naturmark är det i princip omöjligt att nå en förbättring avseende föroreningar jämfört med befintlig situation. Även om det är möjligt med avancerad teknik att minska föroreningarna ytterligare något så kan detta vara svårt att motivera detta sett till den relativt stora kostnad som det medför.

För att få en mer kostnadseffektiv och rättvis fördelning av reningsåtgärder inom planprogrammet för Flemingsbergsdalen så håller man på att ta fram en gemensam åtgärdsnivå. Detta innebär i praktiken en bättre fördelning av dagvattenåtgärder mellan exploatering på naturmark och hårdgjord mark där det är lättare att få till en bättre rening sett till befintlig situation. På helheten kommer detta innebära en minskning av föroreningsbelastningen från Flemingsbergsdalen till recipienten Orlången och kommer bidra positivt till att uppnå god ekologisk och kemisk status för vattenförekomsten.

Plankartan och planbeskrivningen

I plankartan finns utformningsbestämmelser som syftar till att uppnå en god gestaltning i enlighet med planens syfte och gestaltungsprogrammet. Det är inte lämpligt att i planbestämmelser hänvisa till ett gestaltungsprogram. I mark-och genomförandeavtalet säkerställs att gestaltungsprogrammet följs.

Några av planbestämmelserna har nu justerats och förtydligats i enlighet med samrådsyttrandet.

Planbestämmelserna beskrivs på sida 48-51 i samrådshandlingen. I granskningshandlingen har vissa förtydliganden nu gjorts i dialog med Bygglövsavdelningen.

Klimat- och stadsmiljönämnden

Miljö- och klimatpåverkan samt livscykelperspektiv

Förvaltningen anser att ytterligare klimatpositiva åtgärder i planen med fördel kan genomföras:

- Ställ krav på fossilfria drivmedel i byggskedet där det är möjligt
- Ta fram en masshanteringsplan med syfte att minska transporter av massor
- Möjliggör laddplatser för elbilar

Förvaltningen är positiv till att en klimatbudget ska tas fram, men anser att det är för vagt kring vilka krav som kommer att ställas gällande klimatpåverkan. Förvaltningen ser det som relevant att arbeta med klimatkrav som minst går i linje med kommunens klimatmål och välkomnar ett skarpare klimatkrav än vad som anges i planen.



Bevarande av befintlig natur under genomförandefasen

Det är mycket viktigt att ett genomförandeavtal inte bara reglerar att träd och natur ska bevaras utan även ställer krav på att byggherren på ett korrekt sätt skyddar den befintliga naturen under byggfasen. Som utgångspunkt används förslagsvis den svenska standarden för skydd av träd vid byggnationer.

Biologisk mångfald – hantering av invasiva arter

Miljö- och bygglovsförvaltningen anser att det är mycket viktigt att hantering av invasiva arter beskrivs i genomförandeavtalet för att kommunen ska kunna förebygga oavsiktlig spridning. Byggherren behöver kunna uppvisa en plan för hur detta arbete ska bedrivas.

Kommentar:

Miljö-och klimatpåverkan samt livscykelperspektivet

Samhällsbyggnadsavdelningen tar tacksamt emot förslag på åtgärder och tittar vidare på hur de kan omsättas i projektet. Laddplatser för elbilar kommer finnas i byggnaden.

Klimatbudget för exploateringsprojekt är en ny företeelse och vi ser detta som ett steg i att bygga upp kunskap inom projektgruppen och förvaltningen för att förstå vilka faktorer i planeringen som har stor klimatpåverkan, så att vi fortsatt kan arbeta med kostnadseffektiva klimatåtgärder kommande planering.

Bevarande av befintlig natur under genomförandefasen

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och tittar vidare på hur vi kan reglera detta i mark- och genomförandeavtalet.

Biologisk mångfald – hantering av invasiva arter

Samhällsbyggnadsavdelningen noterar synpunkten och tittar vidare på hur vi kan reglera detta i mark- och genomförandeavtalet.

Följande remissinstanser har inte svarat:

Polisen, Södertörnspolisen

SYVAB

AB Stokab

Trygghets- och delaktighetsberedningen

Råd för funktionshinderfrågor

Botkyrka kommun

Naturskyddsföreningen, Huddinge

Stockholms Handelskammare, Huddinge

Företagarna i Huddinge

Följande remissinstanser har ingen erinran:

Luftfartsverket

Södertörns Brandförsvarsförbund

Södertörns fjärrvärme AB

Swedavia

Hyresgästföreningen, Huddinge



Inkomna yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Sakägare 1

1. Det är svårt att se hur planområdet förhåller sig till vår angränsande fastighet. Vi skulle gärna vilja se ett större utsnitt över planområdet och vår fastighet ihop, där fastighetsgränserna är tydligt markerade, och få chans att ge nya synpunkter efter det. Detta gäller inte minst skyfallsutredning och vattenavrinningsområdena, se mer i punkt 6 nedan.
2. Plankartan saknar plushöjder så det är svårt att helt se konsekvenserna i höjddled. Vi vill ha chans till nya synpunkter efter att plushöjder satts ut.
3. Huset är mycket högt, även lågdelen är hög. Till detta kommer solceller och tekniska anordningar som kan byggas upp till 3 meter över taknock. Vi ser gärna att lågdelens högsta punkt är +59,0 meter inklusive tekniska anordningar.
4. Verksamheten medger i planbestämmelserna med begränsad omgivningspåverkan. Vi vill se tydligare bestämmelser här avseende lukt, buller och andra olägenheter så att eventuella verksamheter som etablerar sig nu eller i framtiden inte stör bostadsområdena i söder.
5. Planerat är 100 st parkeringsplatser för 700 inställda plus 3000 kvm centrumbebyggelse och restaurang, vilket vi anser är väl få parkeringsplatser om verksamheternas P-behov ska uppfyllas inom fastigheten. Vi är oroliga för att bristen på parkeringsplatser gör att besökare okynnesparkerar uppe i Visättra. Betänk att cykelåtgärder kanske inte medför den önskade minskningen av bilåkande då närområdet inte lämpar sig så väl för cykel i och med stora höjdskillnader. Betänk också att anställda utanför Flemingsberg kan tänkas långpendla från Mälardalen i och med den utflyttningsvåg som nu sker och att elbilsutvecklingen i stället kan öka bilanvändandet utifrån dagens situation. Det framgår inte om det kommer att finnas kantstensparkering längs Kvarnängsvägen framgent, men det vore en god idé för att avlasta behovet av parkeringar.
6. Skyfallsutredningen tar inte upp hur vi hanterar skyfalls- och ev dagvatten som rinner från berget ner till planområdet utifrån respektive fastighet. Normalt sett ska ju vattnet tas om hand på respektive kvartersmark, men det kan vara svårt att uppnå detta på hårdgjort berg för t.ex vår fastighet. Det framgår att skyfallsvatten kan tas om hand i parken i planområdet. Det bör framgå att även skyfallsvatten från närliggande fastigheter kan hanteras inom planområdet här. Om ej så är fallet bör det göras plats för ett dike eller motsvarande ovan planområdet, lämpligtvis i anslutning till GC-vägen upp mot Visättra. Ett samarbete om skyfallsvattnet ser vi hur som helst som den möjliga lösningen här, då vi kan få svårt att ta hand om vårt skyfallsvatten från befintligt bestånd ner mot planområdet.
7. Bullret medför att nya bostäder inte lämpar sig direkt söder om planområdet. Vad vi kan se så ligger detta delvis inom vår fastighet och kan därmed påverka våra kommande byggrätter. Vi vill se hur man i stället kan lösa det uppkomna bullret så att en nyexploatering i söder är möjlig utan restriktioner.



Kommentar:

- 1. Plankartans storlek och skala har ändrats så att mer av kringliggande fastigheter nu syns.*
- 2. Plushöjder har nu lagts till i plankartan, på gatan.*
- 3. Husets laborationsdel har nu sänkts 2 meter.*
- 4. Beskrivning av användningen Laborationsverksamhet med begränsad omgivningspåverkan finns i planbeskrivningen. Verksamheter som har större omgivningspåverkan klassas istället som industri. Det är inte lämpligt att i planbestämmelser ange skyddsavstånd eller riktlinjer för buller och andra störningar.*
- 5. För Flemingsberg finns höga mål om hållbart resande och det centrala läget gör att det finns goda förutsättningar för hållbara färdmedel inom planområdet. Kommunen bedömer att det är lämpligare att utföra mobility management-åtgärder än att försöka utöka antalet parkeringsplatser. I närtid finns det eventuellt möjlighet att parkera på Fabeges fastigheter på andra sidan om Regulatorvägen.*
- 6. Skyfallsutredningen visar avrinningsområdet för skyfall (100-årsregn) som berör planområdet. Inom avrinningsområdet ingår en del av er fastighet vilket utredningen tar höjd för, parken bedöms kunna hantera större skyfallsmängder. Åtgärder ovanför planområdet bedöms inte nödvändigt att genomföra med hänsyn till skyfallssituationen inom planområdet.*
- 7. Planförslaget bidrar i viss mån till att dämpa befintligt trafikbuller på befintliga bostadshus inom er fastighet och förväntas även innebära en något förbättrad bullersituation för eventuella framtida bostäder där.*

Bullerutredningen har uppdaterats med förtydliganden och justering kring vad som är trafikbuller och verksamhetsbuller. Detta har gjort att gränsen för bostadsbebyggelse som inte kräver tekniska åtgärder har justerats.

Inkomna yttranden från övriga

Övrig 1

Förstår inte varför allt ska byggas här. Har bott här i 38 år och vi använder ungefär samma vägar som fanns på 80-talet trots att området har växt lavinartat. Vissa tider på dagen kommer man inte ut på eller in från Huddingevägen till Visättra. Det finns andra sätt att komma ut som är illegala men det får man hålla sig till i framtiden om nybyggnation inte inkluderar samtidigt ny byggande av vår lokal väg nätstruktur.

Kommentar: Planområdet ligger mycket centralt inom den regionala stadskärnan Flemingsberg, vilket bland annat innebär att området ska planeras för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö samt lokalisering av arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt.



Sofia Gregorsson

Planarkitekt